

LE TRANSFERT DE BAIL

GESTION DES TERRES
PUBLIQUES



VILLE DE
LATUQUE

LES ÉTAPES À SUIVRE...

ÉTAPE 1

Complétez le formulaire nommé « **demande de transfert de bail** » sur le site Web de la Ville de La Tuque dans l'onglet Villégiature, sur la page Baux de villégiature.

Le vendeur doit compléter la partie « locataire actuel » du formulaire et doit se faire assermenter. L'acheteur complète la partie « nouveau locataire » et retourne le tout à l'adresse indiquée sur le formulaire.

Pour faire le transfert de bail, vous devez obligatoirement nous faire parvenir le formulaire avec toutes les signatures originales et joindre tous les documents demandés.

ÉTAPE 2

Pour pouvoir mettre le rôle d'évaluation à jour, c'est-à-dire mettre le ou les nouveaux noms sur le compte de taxes, un contrat de vente « maison » ou notarié (**fortement suggéré**) est exigé et doit obligatoirement être fait entre le vendeur et l'acheteur. Votre contrat doit inclure la date, le numéro du dossier, le montant de la transaction ainsi que les signatures des deux parties (lorsqu'il y a plusieurs copropriétaires, la signature de chacun est obligatoire).

IMPORTANT

Sans ce contrat, le transfert de bail ne pourra être effectué.



QUESTIONS FRÉQUENTES

DOIS-JE PAYER DES TAXES MÊME S'IL S'AGIT D'UN TERRAIN SOUS BAIL EN LOCATION?

Oui, le locataire doit acquitter les taxes municipales et scolaires en plus du loyer annuel de bail.

Selon la Loi sur la fiscalité municipale du gouvernement du Québec (disponible sur Internet sur le site des Publications du Québec), un propriétaire est défini, entre autre, de la façon suivante au chapitre 1 :

Propriétaire à l'alinéa 3° : La personne qui possède un immeuble à titre de grevé de substitution ou d'emphytéote, ou, dans le cas où il s'agit d'une terre du domaine de l'État, la personne qui l'occupe en vertu d'une promesse de vente, d'un permis d'occupation ou d'un billet de location.

Donc, même si la personne paie une location pour le terrain et n'en est pas propriétaire, elle doit acquitter les taxes sur ce terrain, car selon la Loi, la personne qui l'occupe est considérée dans ce cas-ci comme le propriétaire.

EST-CE QU'IL Y A DES FRAIS MÊME SI JE TRANSFÈRE MON CHALET À UN MEMBRE DE MA FAMILLE?

Oui, les frais d'administration s'appliquent toujours même pour un transfert dans la famille, car un nouveau bail sera émis et transmis pour être enregistré au registre du domaine de l'État.



EST-CE QU'IL Y A UNE « TAXE DE BIENVENUE » LORS DE L'ACQUISITION D'UN CHALET SOUS BAIL?

Oui, les droits de mutation s'appliquent sur le montant le plus élevé entre le prix payé et le prix au rôle d'évaluation.

Il y a exemption des droits de mutation pour une vente dans la famille. Par contre, il y a un DROIT SUPPLÉMENTAIRE d'un montant maximum de 200 \$. Il y a EXEMPTION seulement en cas de décès ou de donation.

QUE SE PASSE-T-IL LORS D'UN DÉCÈS?

S'il s'agit d'un décès, le liquidateur testamentaire doit signer à la place du défunt et se faire assermenter, en plus de remplir la partie du nouveau locataire, car c'est à cette personne qu'on émettra le nouveau bail. En revanche, lorsque dans le testament, une personne en particulier hérite du bail, c'est cette dernière qui doit signer en tant que nouveau locataire.

Les documents autres que le formulaire à fournir sont : la preuve de décès, le testament et les recherches testamentaires. S'il n'y a pas de testament, nous devons avoir un papier qui authentifie la personne en tant que liquidateur testamentaire. Les frais d'administration s'appliquent toujours, même en cas de mortalité, car un nouveau bail sera émis et transmis pour être enregistré au registre du domaine de l'État.

Y A-T-IL DES FRAIS SI JE FAIS DON DE MON BAIL DE VILLÉGIATURE?

Oui, les frais d'administration s'appliquent toujours même lors d'une donation, car un nouveau bail sera émis et transmis pour être enregistré au registre du domaine de l'État.



LES TAXES

Avant d'effectuer l'achat d'un terrain sous bail, validez avec le propriétaire l'état des taxes! Il faut que le propriétaire ait acquitté tous les soldes.

De plus, validez s'il y a des permis (construction ou autres) qui sont encore actifs sur le chalet, car ceux-ci entraîneront, par la suite, une taxation complémentaire, ce qui occasionnera des frais supplémentaires pour l'acheteur. L'acheteur peut prendre une entente avec le vendeur à ce sujet.

Pensez à faire votre changement d'adresse, s'il y a lieu, sans quoi, vos états de compte ne se rendront pas à la bonne destination.



LE RÔLE D'ÉVALUATION, C'EST QUOI?

C'est un document qui résume l'ensemble de tous les immeubles situés sur le territoire, c'est-à-dire pour les municipalités de La Tuque, La Bostonnais et Lac-Édouard.

C'est le rôle d'évaluation qui indique la valeur de chaque immeuble sur la base de sa valeur réelle pour permettre aux municipalités d'exercer leur droit de taxation.

IMPORTANT : Un transfert de bail ne suffit pas à changer les propriétaires au rôle d'évaluation et à la taxation! Un contrat « maison » ou notarié est OBLIGATOIRE pour que ces changements fassent partie du processus!

Le bail de villégiature ne peut être qu'à un seul nom, mais il peut y avoir plusieurs copropriétaires au rôle d'évaluation et à la taxation. Si vous ajoutez des copropriétaires, leurs noms et leurs signatures doivent apparaître sur le contrat.

L'adresse principale doit être celle du locataire principal du bail de villégiature.

LES PAIEMENTS EN LIGNE

Vous pouvez utiliser le service de paiement en ligne de votre institution financière pour faire vos paiements, mais attention : il y a une section pour le paiement du bail de villégiature et une pour les taxes municipales qui sont bien distinctes!



PAIEMENT EN LIGNE D'UN BAIL DE VILLÉGIATURE :

- Recherchez « Tuque »
- Sélectionnez « Gestion des terres publiques »
- Entrez le numéro de référence (code client à 10 chiffres)

Exclusif à la Banque Nationale et Desjardins.

PAIEMENT EN LIGNE DU COMPTE DE TAXES :

- Recherchez « Ville de La Tuque »
- Sélectionnez « Taxes »
- Entrez le numéro de référence (n° de référence pour paiement au bas de votre compte de taxes)

LE SAVIEZ-VOUS?

Tous les terrains et/ou chalets de villégiature ne sont pas sous bail du gouvernement. **Les terrains et chalets privés ont besoin d'un contrat notarié comme lors de la vente d'une maison!**

GESTION DES TERRES PUBLIQUES

819 523-8200 poste 2692 | gtp@ville.latuque.qc.ca



LATUQUE.CA